

積算協会のPCM (Project Cost Management) シリーズ

VII

建築技術者のための 原価管理ガイドブック

—— 企業体質を強化する原価管理の基本 ——

営業段階から工事段階に至るまで、
全社をあげて推進する
新しい時代の利益造出メソッド

Contents

発刊にあたって

1 はじめに

2 企業経営における適正利益造出

2.1 利益とは・・・損益計算書を見る	2
2.2 建築生産の様々な局面における利益要素	3
2.3 建築生産の組織と利益管理	4
2.4 利益管理と原価管理	5

3 建築生産の各段階における利益管理・原価管理

3.1 営業～設計	9
(1) 受注活動における利益計画	9
① 利益目標重視の建設業経営	9
② 開発事業の課題	11
(2) 企画提案営業と利益管理	12
(3) 設計施工・特命における利益管理活動	13
(4) 見積り・入札における積算と利益管理	16
① NET の位置付けと精度	16
② 民間工事	18
③ 公共工事	19
(5) 発注者側のプロジェクト管理・・・相手を理解し対応する	20
① 民間発注者	20
② 公共発注者	22
③ コストとプライス	23
3.2 落札～着工	25
(1) 積算から工事費決定まで	25
(2) 利益計画と目標設定	26
(3) 実行予算・・・目標設定にもとづく戦略的費用配分	27
① 原価区分・原価要素	27
② 内訳明細	28
(4) 調達計画	29
① 最適な発注パッケージの検討	30
② 調達先（下請企業）の検討	30
③ 海外調達	31
④ 発注調書	31
(5) 工程計画と管理	32

① 工事工程計画	32
② 工事工程表	35
③ 施工図工程表	38
④ 主要製作物管理工程表	38
(6) 資金計画・・・キャッシュフロー経営	38
① 回収計画	39
② 支払計画	39
③ 工事資金計画	39
(7) 現場運営組織	40
(8) 設計図のレビュー	40
(9) VE (バリュー・エンジニアリング) による検討	41
3.3 着工～竣工	44
(1) 工事原価管理の目的	44
(2) 原価に影響を与える「人」と「状況」	45
(3) 工程管理と原価管理	45
(4) 支出を削減する	46
① 調達条件・現場環境の最適化	46
② 変動要素の管理	47
③ VEの実施	48
④ 変更・追加工事費の管理	48
(5) 収入を増加させる	49
① 設計変更・追加工事へのアクティブ対応	49
② オプション工事・別途工事・関連工事の取り込み	50
③ 人間関係構築	50
(6) 予測未払金の管理	51
① 予測未払金の算定	52
② 定期的な予測工事原価の算定	52
③ 予算と予測工事原価の差異分析と対策	53
(7) 設備工事の原価管理	53
① 設備工事の特徴	53
② 原価管理のポイント	54
(8) 共益費	54
(9) 発注者側のコスト管理	55
① 発注者側のコスト管理とプレーヤー	55
② 予算総額管理	56
③ 設計変更および追加工事費見積についての内容審査	56
④ VE 提案に対する内容評価・金額の妥当性検討	57
⑤ 工事出来高の査定・資料作成	58
⑥ 工事費支払いに関する査定	58
3.4 竣工後	60
3.4.1 決算処理	60

(1) 決算における会計基準	60
(2) 税法上の基準	61
(3) 未収・未払い金の処理	61
3.4.2 発生原価の川上へのフィードバック	61
(1) 調達実績のフィードバック	62
(2) 変動要素のフィードバック	62
(3) 共通費（仮設・経費）のフィードバック	62

4 適正利益造出に向けて管理すべき重要なポイント

4.1 リスク管理	64
(1) 近隣問題	64
(2) 品質事故	65
(3) 死傷事故	66
(4) 工程遅延	67
(5) 火災・地震他自然災害および盗難	68
(6) 価格変動	68
(7) 債権管理・・・発注者への引き渡し、下請倒産への対応	69
(8) 瑕疵補償	69
(9) その他	70
4.2 母店における原価管理	70
(1) 原価管理システムと経理システム	70
(2) 原価管理のための組織と会議体	71
4.3 資金計画管理	71
(1) 工事資金計画と短期工事資金計画	72
(2) 取下げ計画	72
(3) 支払計画	72
(4) 小口手元資金	72
4.4 分譲マンションの原価管理	73
(1) 分譲マンションの特徴	73
(2) 受注プロセス	73
(3) パンフレットとモデルルーム	74
(4) 原価管理の留意点	74

5 おわりに

<資料>

施工段階における利益造出ヒント集	80
1 施工全般におけるヒント集	80
2 工種ごとのヒント集	81